

เลขที่ PACE IR2562/001

วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ที่เปลี่ยนแปลงเกินร้อยละ 20 (แก้ไข)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับปี 2561 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยมีรายละเอียดดังนี้

บทสรุปผู้บริหาร

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในปี 2561 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีรายได้รวม จำนวน 8,813 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 5 จากปี 2560 จำนวน 457 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น (1) รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 6,115 ล้านบาท (ร้อยละ 69 ของรายได้รวม) เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 จากปี 2560 จำนวน 191 ล้านบาท (2) รายได้จากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มกูร์เมต์ ดิน แอนด์เดลูซ่า จำนวน 2,434 ล้านบาท (ร้อยละ 28 ของรายได้รวม) ลดลงร้อยละ 23 จากปี 2560 จำนวน 708 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากรายได้ที่ลดลงจากการปิดสาขาร้านอาหารและเครื่องดื่มกูร์เมต์ของ ดิน แอนด์ เดลูซ่า ในประเทศสหรัฐอเมริกา (3) รายได้อื่นๆ รวมถึงการรับรู้รายได้ค่าธรรมเนียมเครื่องหมายการค้าและชื่อทางการค้า “ดิน แอนด์ เดลูซ่า” จำนวน 264 ล้านบาท (ร้อยละ 3 ของรายได้รวม) เพิ่มขึ้นร้อยละ 40 จากปี 2560 จำนวน 76 ล้านบาท

บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นในปี 2561 จำนวนรวม 2,863 ล้านบาท (ร้อยละ 32 ของรายได้รวม) ลดลงร้อยละ 9 จากปี 2560 จำนวน 270 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น (1) กำไรขั้นต้นจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1,461 ล้านบาท หรือร้อยละ 24 ของรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ลดลงร้อยละ 1 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 จำนวน 12 ล้านบาท (2) กำไรขั้นต้นจากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มกูร์เมต์ในปี 2561 จำนวน 1,137 ล้านบาท หรือร้อยละ 47 ของรายได้จากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มกูร์เมต์ ลดลงร้อยละ 23 จากปี 2560 จำนวน 346 ล้านบาท

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร จำนวน 3,674 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 42 ของรายได้รวม ลดลงร้อยละ 37 จากปีก่อน คิดเป็นจำนวน 2,282 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายหลักประกอบด้วย (1) ค่าใช้จ่ายในการขาย จำนวน 2,146 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 35 จากปีก่อน เป็นจำนวน 1,158 ล้านบาท และ (2) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 1,528 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 42 จากปีก่อน เป็นจำนวน 1,124 ล้านบาท

บริษัทฯ มีผลขาดทุนจากการขายสินทรัพย์และเงินลงทุน จำนวน 3,533 ล้านบาท

ในปี 2561 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายทางการเงินรวม จำนวน 810 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 17 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 ลดลงจำนวน 166 ล้านบาท

กำไร (ขาดทุน)

ในปี 2561 บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิ จำนวน 5,153 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 59 ของรายได้รวม และมีผลขาดทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 3,106 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 ที่มีผลกำไรสุทธิจำนวน 171 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักของการเกิดกำไรสุทธิในปีก่อนมาจากการรับรู้ผลกระทบจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อยในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวนเงิน 7,113 ล้านบาท จากการเข้าลงทุนของผู้ร่วมลงทุน 2 รายได้แก่ อพอลโล เอเซีย สปิรินท์ โฮลดิ้ง คอมพานี ลิมิเต็ด และโกลด์แมน แซคส์ อิน เวสต์แมนท์ส โฮลดิ้งส์ (เอเซีย) ลิมิเต็ด ในบริษัทย่อย บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด และบริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด

สรุปผลการดำเนินงานทางการเงิน

วิเคราะห์ผลการดำเนินงาน:

รายได้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีรายได้รวม จำนวน 8,813 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์: บริษัทฯ จะบันทึกรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จได้ก็ต่อเมื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาแล้วเสร็จและได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัยให้แก่ลูกค้าหลังจากได้รับชำระเงินจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว (Completion Method)

ถึงแม้บริษัทฯ จะได้มีการขายทรัพย์สินออกไปบางส่วน แต่บริษัทฯ ก็ยังเหลือโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่รอการขายและรอการรับรู้รายได้ในอนาคตจำนวน 15,746 ล้านบาท ซึ่งปัจจุบันโครงการดังกล่าวได้อยู่ในระหว่างการก่อสร้างและคาดว่าจะแล้วเสร็จและรับรู้รายได้ได้ตรงตามแผนงานที่ได้วางไว้

1. รายละเอียดโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและความคืบหน้าของโครงการต่างๆ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีดังนี้

โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ดำเนินการโดย	มูลค่าโครงการโดยประมาณ (ล้านบาท)	จำนวน (ยูนิต)	ความคืบหน้าในการขาย			มูลค่าที่รับรู้รายได้ (ล้านบาท)	ปีที่เริ่มคาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้
				จำนวนห้อง	ล้านบาท	% (ยูนิต)		
โครงการมหานคร - เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเซส บางกอก	เพชโปรเจ็คท์	14,508	209	207*	14,207	99	13,507	เมษายน 2559
โครงการมหาสมุทร วิลล่า	บริษัทฯ	4,000	80	12	600	18	255	ไตรมาส 4/2560
โครงการนิมิต หลังสวน	บริษัทฯ	8,000	176	166	6,914	91	-	2562
โครงการวินด์เซลล์ นราธิวาส	วายแอลพี	3,000	36	10	792	28	-	2562

หมายเหตุ: * ในปี 2561 มีการรับรู้รายได้จากห้องชุดทั้งหมดจำนวน 75 เรสซิเดนซ์ (ปี 2560 จำนวน 85 เรสซิเดนซ์ และ ปี 2559 จำนวน 33 เรสซิเดนซ์) และคาดว่าจะโอนห้องชุดส่วนที่เหลือภายใน ปี 2562

จากมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ได้กล่าวมาข้างต้น จะเห็นได้ว่ามีมูลค่าโครงการสุทธิหลังหักมูลค่าที่รับรู้รายได้แล้วกว่า 1.57 หมื่นล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ มีเป้าหมายที่จะขายและพัฒนาให้แล้วเสร็จให้เป็นไปตามแผนงานที่วางไว้ในอีก 1-2 ปีข้างหน้า

นอกจากนี้บริษัทยังมีความพร้อมที่จะพิจารณาในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพ โดยความต้องการในการใช้เงินทุนจะต้องเหมาะสมกับกระแสเงินสดของบริษัทฯ เพื่อไม่ให้เกิดความเสี่ยงในการบริหารสภาพคล่อง

โครงการมหาสมุทร:

ความคืบหน้าการก่อสร้างโครงการมหาสมุทร วิลล่า สร้างเสร็จแล้วกว่าร้อยละ 95 โดยในปี 2561 บริษัทฯ ได้โอนกรรมสิทธิ์วิลล่า ตากอากาศในโครงการมหาสมุทร จำนวน 3 วิลล่า และรับรู้รายได้ จำนวน 160 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะโอนส่วนที่เหลือทั้งหมด ให้แก่ลูกค้าภายในปี 2562 ส่วนมหาสมุทร คันทรี่ คลับ และ สปอร์ต คลับ อยู่ในระหว่างการปรับรูปแบบโครงการ และคาดว่าจะแล้วเสร็จและเริ่มให้บริการในปี 2562

โครงการนิมิต หลังสวน และโครงการวินด์เชลล์ นราธิวาส:

การก่อสร้างโครงการนิมิต หลังสวน และโครงการวินด์เชลล์ นราธิวาส อยู่ในระหว่างการก่อสร้างและการก่อสร้างเป็นไปตามแผนงานและได้รับวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินในวงเงินที่เพียงพอสำหรับการก่อสร้างจนแล้วเสร็จครบถ้วนแล้ว โดยคาดว่าจะส่งมอบห้องชุดทั้งหมด พร้อมจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ และเริ่มรับรู้รายได้ในครึ่งปีหลัง ปี 2562

II ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม

รายได้รวมของ ดิน แอนด์ เดลิวก้า ในปี 2561 จำนวน 2,434 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 23 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลมาจากรายได้ที่ลดลงจากการปิดสาขาของร้านอาหารและเครื่องดื่มของ ดิน แอนด์ เดลิวก้า ในประเทศสหรัฐอเมริกา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีจำนวนสาขาที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของ และมีจำนวนสาขาที่เป็นไลเซนส์ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ประเทศ	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ	ไลเซนส์	รวม
สหรัฐอเมริกา	6	-	6
สหรัฐอเมริกา (ฮาวาย)	-	2	2
ไทย	12	-	12
ญี่ปุ่น	24 (50% JV)	19	43
เกาหลีใต้	-	2	2
สิงคโปร์	-	3	3
คูเวต	-	2	2
สหรัฐอเมริกาหรับเอมิเรตส์	-	1	1

ฟิลิปปินส์	-	3	3
มาเก๊า	-	1	1
บาร์เรน	-	1	1
ฮ่องกง	-	2	2
มาเลเซีย	-	1	1
รวม	42	37	79

ในอนาคตบริษัทฯ มีแผนในการขยายกิจการโดยใช้งบลงทุนที่น้อยลงและมุ่งหมายในการใช้ประโยชน์สูงสุดจากมูลค่าของแบรนด์ ตัวอย่างเช่นการให้ความสนใจกับธุรกิจแฟรนไชส์ เพื่อการเติบโตทั้งในและต่างประเทศ โดยความพยายามเหล่านี้ได้ถูกสะท้อนในการเข้าทำสัญญาร่วมกับพันธมิตรเชิงกลยุทธ์ทั้งในยุโรปและเอเชียเพื่อสร้างโอกาสในการเติบโตของธุรกิจในภาวะการแข่งขันที่สูง

III รายได้อื่น

รายได้อื่นในปี 2561 จำนวน 264 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 40 จากปี 2560 คิดเป็นจำนวนที่เพิ่มขึ้น 76 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากรายได้ดอกเบี้ยรับเพิ่มขึ้น 46 ล้านบาท เนื่องจากมีการปรับรายการด้อยค่าดอกเบี้ยระหว่างกันมาเป็นรายได้ดอกเบี้ยรับในปีนี และรายได้จากการออกแบบตกแต่งเพิ่มขึ้น 22 ล้านบาท จากการเพิ่มขึ้นของงานจ้างออกแบบห้องลูกค้าในโครงการมหานคร โครงการศูนย์การค้าไอคอนสยาม และรายได้จากโครงการสิงห์ คอมเพล็กซ์

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ปี 2561 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร จำนวน 3,674 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 42 ของรายได้รวม ลดลงร้อยละ 37 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 ลดลงจำนวน 2,194 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการขาย จำนวน 2,146 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 35 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 ลดลงจำนวน 1,158 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 1,528 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 42 จากปีก่อน ลดลงจำนวน 1,124 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มมีแนวโน้มลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาที่เดียวกันปีก่อน เนื่องจากมีการดำเนินการปรับลดจำนวนคนทั้งในระดับผู้บริหารและพนักงานลงบางส่วน รวมถึงควบคุมค่าใช้จ่ายด้านการตลาด

ขาดทุนจากการด้อยค่าในสินทรัพย์และเงินลงทุน

ปี 2561 บริษัทฯ มีขาดทุนจากการด้อยค่าในสินทรัพย์และเงินลงทุน จำนวน 3,533 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 59 จากปีก่อน โดยเพิ่มขึ้นจำนวน 1,314 ล้านบาท เนื่องจากการปรับรายการค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุนหลังจากจำหน่ายสินทรัพย์ของบริษัทฯ

บริษัทฯ ขาดทุนจากการดำเนินงานก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ จำนวน 4,345 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 49 ของรายได้รวม โดยขาดทุนลดลงร้อยละ 14 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

ต้นทุนทางการเงิน

ปี 2561 บริษัทฯ มีดอกเบี้ยจ่ายจำนวนรวม 810 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 17 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันปีก่อน ที่จำนวน 166 ล้านบาท ต้นทุนทางการเงินที่ลดลงเป็นผลมาจากการจ่ายคืนตั๋วแลกเงิน หุ้นกู้ และเงินกู้เนื่องจากผลของการเพิ่มทุนในไตรมาสที่ 1 ปี 2561 และได้รับกระแสเงินสดมาจากการขายทรัพย์สินเพื่อมาชำระหนี้สินในไตรมาสที่ 2 ปี 2561

กำไร (ขาดทุน)

ในปี 2561 บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิ จำนวน 5,153 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 59 ของรายได้รวม และมีผลขาดทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 3,106 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 ที่มีผลกำไรสุทธิจำนวน 171 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักของการเกิดกำไรสุทธิในปีก่อนมาจากการรับรู้ผลกระทบจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อยในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวนเงิน 7,113 ล้านบาท จากการเข้าลงทุนของผู้ร่วมลงทุน 2 ราย ได้แก่ อพอลโล เอเชีย สปิริต โฮลดิ้ง คอมปานี ลิมิเต็ด และโกลด์แมน แซคส์ อิน เวสต์แมนท์ส โฮลดิ้งส์ (เอเชีย) ลิมิเต็ด ในบริษัทย่อย บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด และบริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด

วิเคราะห์ฐานะทางการเงิน:

สินทรัพย์

ในปี 2561 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม จำนวน 21,612 ล้านบาท ลดลง 10,811 ล้านบาท หรือร้อยละ 33 จากสิ้นปี 2560 โดยเหตุผลหลักเนื่องจากการโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 2,791 ล้านบาท และการขายสินทรัพย์ในส่วนของโรงแรม จุฑามิวและพื้นที่ศูนย์การค้าของโครงการมหานครและ อาคารรีเทลคิวิค ให้กับ บริษัท คิง เพาเวอร์ มหานคร จำกัด และเข้าซื้อหุ้นที่ผู้ร่วมทุนถืออยู่ใน บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด และ บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด ทั้งหมดทำในเงินลงทุนในการร่วมค้าลดลง จำนวน 6,441 ล้านบาท

สินทรัพย์หลักประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมจำนวน 1,278 ล้านบาท โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย จำนวน 9,556 ล้านบาท ลูกหนี้ทางการค้า จำนวน 887 ล้านบาท ส่วนปรับปรุงอาคาร เซลล์และอุปกรณ์ จำนวน 3,616 ล้านบาท นอกจากนี้ ยังมีค่าความนิยมซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการซื้อกิจการ ดิน แอนด์ เดลู่ก้า จำนวน 2,444 ล้านบาท และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนของกิจการ ดิน แอนด์ เดลู่ก้า อาทิ เครื่องหมายการค้า ชื่อทางการค้าและสิทธิการใช้แบรนด์ ดิน แอนด์ เดลู่ก้า จำนวน 1,870 ล้านบาท สินทรัพย์หลักคิดเป็นร้อยละ 91 ของสินทรัพย์รวมทั้งหมด

หนี้สิน

ปี 2561 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม จำนวน 20,347 ล้านบาท ลดลงจำนวน 9,814 ล้านบาท หรือร้อยละ 33 จากสิ้นปี 2560 โดยส่วนใหญ่ลดลงจากส่วนของเงินกู้สถาบันการเงินและเงินกู้อื่นๆจำนวน 6,592 ล้านบาท และการลดลงของภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจำนวน 1,412 ล้านบาท

หนี้สินหลักประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 3,059 ล้านบาท ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 8,063 ล้านบาท ส่วนของหุ้นกู้ จำนวน 1,253 ล้านบาท เงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำจากลูกค้า จำนวน 3,134 ล้านบาท และเจ้าหนี้การค้า จำนวน 2,648 ล้านบาท หนี้สินหลักคิดเป็นร้อยละ 89 ของสินทรัพย์รวมทั้งหมด

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ปี 2561 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 1,265 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 44 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 จำนวน 997 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากเงินเพิ่มทุนจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคล ในวงจำกัดและผู้ถือหุ้นสามัญเดิม ในขณะเดียวกันในไตรมาสที่ 2 ปี 2561 บริษัทฯ ทำการขายสินทรัพย์ในส่วนของโรงแรม จุดชมวิวและพื้นที่ศูนย์การค้าของโครงการมหานครและ อาคารรีเทลคิวิค จากเหตุการณ์ขายสินทรัพย์นั้น ส่งผลให้บริษัทฯ จำเป็นต้องบันทึกผลขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์เงินลงทุนในกิจการร่วมค้าทันทีและกระทบต่อส่วนผู้ถือหุ้นลดลง

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

ปี 2561 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 16.1 เท่า เพิ่มขึ้นจากปี 2560 ที่ 13.3 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 10.8 เท่า เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 ที่ 8.9 เท่า

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวนงศา กิตติอักษร)

ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)